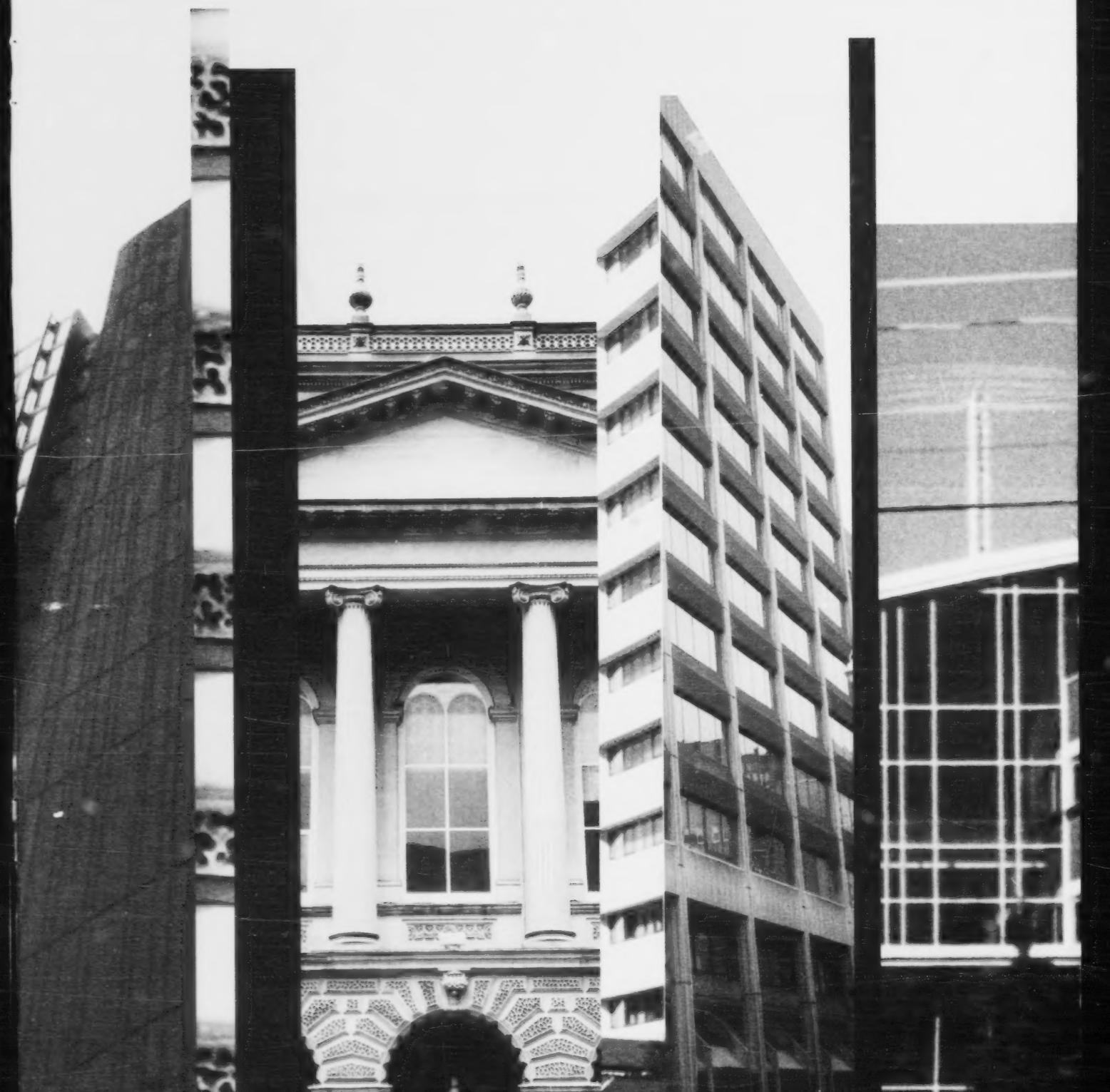
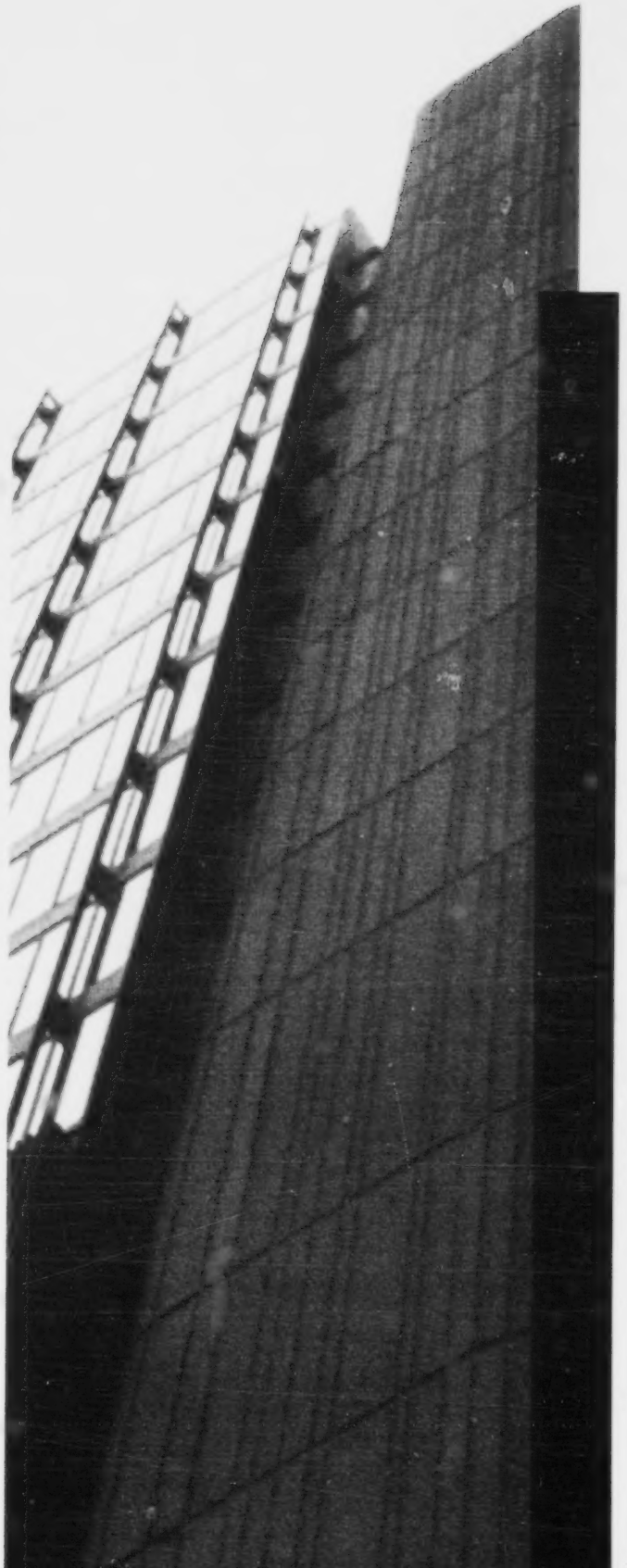
1.2316



ORC MANDATE

ORC shall effectively manage the real property assets of the Government of Ontario in a manner that enhances the long-term value for taxpayers, ensure a quality environment for all users of these assets, and promotes environmental responsibility in everything that the ORC does.



ONTARIO REALTY CORPORATION
ANNUAL REPORT 2001/2002

Table of Contents

Corporate Profile	1
Message from the Chair	2
Report from the President	3
2001/2002 Highlights	4
Management Discussion and Review of Operations	7
Environmental Due Diligence at the ORC	10
Responsibility for Financial Reporting	11
Auditor's Report	12
Balance Sheet	13
Statement of Operations and Retained Earnings	14
Statement of Cash Flows	15
Notes to Financial Statements	16
Public Sector Salary Disclosure	21
Corporate Directory	22

ANNUAL REPORT
2001/2002

104-07493/

CORPORATE PROFILE

Delivering Value Through Dynamic Real Estate Management

The ORC is a market-receptive corporation that partners with private sector suppliers to deliver more professional, strategic, and cost-effective services to its customers.

On behalf of the Ontario Government, the Ontario Realty Corporation (ORC) manages, one of the largest real estate portfolios in Canada. This province-wide portfolio features over 6,000 buildings, represents approximately 50-million square feet of space, and 40,000 acres of vacant or surplus land.

As a business-focused Crown Corporation, the ORC has a commercial mandate to rationalize the province's substantial real estate needs.

Originally conceived as a service provider of real estate services when it was established in 1993, the Corporation is repositioning its focus from being a direct provider of realty services to an innovative service management organization. The result is a market-receptive corporation that partners with private sector suppliers to deliver more professional, strategic, and cost-effective services to its customers.

An experienced team of professional senior managers and a government-appointed Board of Directors – each with a depth of public and private sector and real estate expertise – leads the ORC. It is their strong leadership and vision for the future that has helped the ORC implement successful partnerships with the private sector through formal, transparent sales transactions, public Request for Proposal processes and institute recognized private sector business practices in its operations.

Operating as an agency of the Management Board Secretariat (MBS), the ORC has a clear line of accountability to the Government of Ontario. The President & CEO is responsible and accountable to the ORC's Chair and Board members; the Board is accountable to the Chair of Management Board; and the MBS Chair reports to the Ontario Cabinet. In essence, the Ontario Realty Corporation is accountable to the taxpayers of Ontario.

MESSAGE FROM THE CHAIR

As Chair of the Ontario Realty Corporation, I am honored to take an active and important role in leading this organization as it enhances its services and provides innovative solutions that optimize the benefits for Ontario taxpayers.

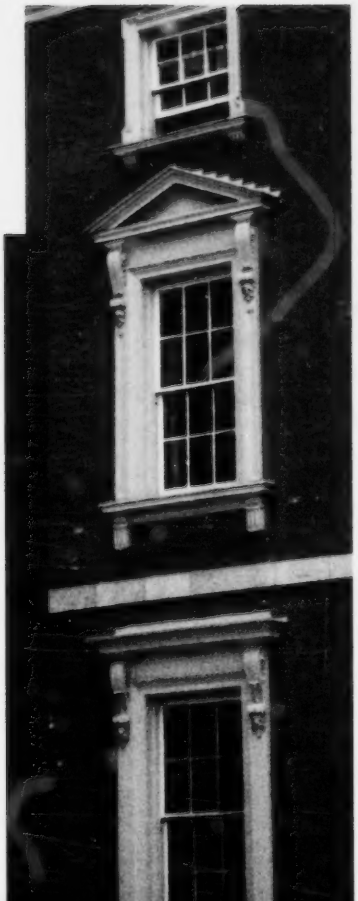
The ORC is a benchmark for public sector real estate management with a strong customer focus that strives to exceed expectations while achieving optimum value for the taxpayer.

This year, the ORC also achieved new status as an Operational Enterprise Agency of the Government of Ontario. With this new status, the ORC is committed to improving on its customer focus while providing business solutions for its clients and customers.

With this new status, the ORC is committed to improving on its customer focus while providing business solutions for its clients and customers.

As a business-focused organization, the ORC provides value through its core services that include facilities management, portfolio management, construction project management, real estate services and asset rationalization.

Through creativity and hard work, the ORC has been able to solve complex real estate challenges and deliver solutions that have created significant economic impact for Ontario communities. In Thunder Bay, the ORC helped secure the future of the 550-acre Kamview Nordic Centre by facilitating its sale to the Thunder Bay Nordic Trails Association, a 2,400-member volunteer organization which had leased the site from the Province since 1989. In the recent past, the Town of Markham benefited from IBM's purchase of government land that now houses a state-of-the-art research facility, employing hundreds in the community.



As well, this past year, the ORC has been involved in more than $100 million in capital construction activity involving the construction of new courthouses and correctional facilities for Justice ministries.

In addition to its core responsibilities, the ORC delivers value-added customer service including building maintenance, repair and operational services, lease negotiation, administration, subletting space and accommodation planning.

As Chair of the ORC, I will ensure that the Board will continue to bring accountability and excellence to the organization and operate in the best interests of both the government and the taxpayers of Ontario.

Scott White
Chair

REPORT FROM THE PRESIDENT

This past year, the Ontario Realty Corporation completed a significant transition to an Operational Enterprise Agency. This is an important step that will allow us more independence and flexibility while maintaining our accountability to the provincial government.

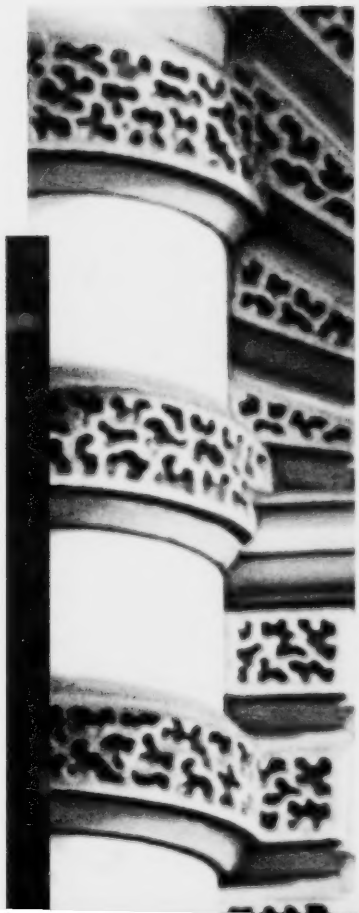
This new status, which took effect November 30, 2001, will allow the ORC the opportunity to improve customer service and build upon improvements already made to ensure the government's real estate portfolio is managed in an open and professional manner.

This new status will allow the ORC the opportunity to improve customer service and build upon improvements already made to ensure the government's real estate portfolio is managed in an open and professional manner.

This change means the ORC is better positioned to compete with the conventional real estate market when it comes to retaining and recruiting real estate professionals. It is through an experienced staff that we are able to provide innovative ideas to client ministries and manage property to enhance value for the taxpayers of Ontario.

The ORC operates in an environment that is both responsible and responsive. We plan to build on our strengths and have developed key corporate objectives that will fulfill our service and business oriented mandate. They are:

- enhancing owner and customer satisfaction;
- effecting full implementation of an Operational Enterprise Agency as a mandatory service provider; and,
- optimizing value of the province's assets.



The ORC has moved away from simply delivering services directly to clients and toward strategic portfolio management. This has also allowed us to play a pivotal role in key transactions. Underutilized provincial land has been strategically repositioned into an economic engine that has created jobs and further opportunity for Ontario.

The ORC is firmly committed to listening to its business, community and municipal stakeholders. We have undertaken extensive outreach initiatives such as attending conferences and events throughout Ontario including the Association of Municipalities of Ontario and the Ontario East Municipalities meetings.

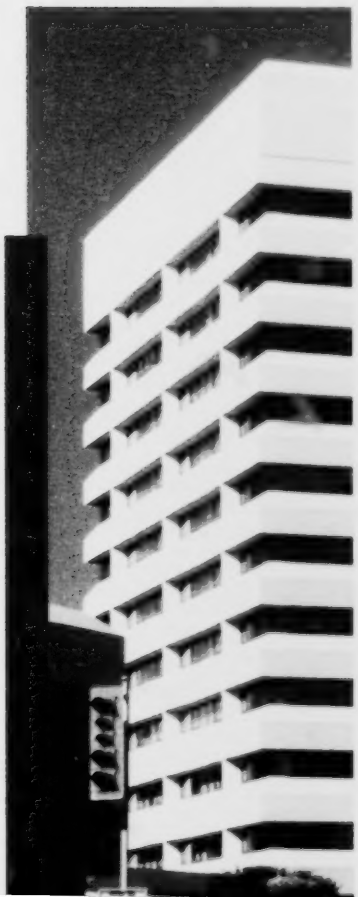
These are exciting times for the ORC and I look forward to the challenges ahead as we continue to provide leadership, value and innovation to our customers and the taxpayers of Ontario.

Tony Miele
President and Chief Executive Officer

2001/2002 HIGHLIGHTS

"The ORC is committed to reaching out to the communities in which it operates, listening to its stakeholders and setting a benchmark in public sector real estate management. We're listening."

Tony Miele, President & CEO of the ORC



An Operational Enterprise Agency

On November 30, 2001, the ORC completed its transition to an Operational Enterprise Agency. This major step in the corporation's history will allow the ORC to better compete in the real estate market, retain and recruit the best real estate professionals, and above all, help the ORC meet its continuing commitment to improve customer service.

While this transition will allow the ORC to be more responsive to the real estate market, it will ensure the province's real estate portfolio is managed in an open, transparent and professional manner.

Focused on the Customer

The ORC as one of Canada's largest real estate management companies delivers a broad range of services to a diverse set of customers. In the past year, the ORC continued to build on its commitment to reach out across the province to listen to its customers and work together with municipalities and individual ministries.

In 2001-2002, representatives from the ORC attended the Rural Ontario Municipal Association/Ontario Good Roads Association Conference in February, and in May, the ORC representatives traveled to northern Ontario to attend the Northwestern Ontario Municipalities Association's annual convention in Fort Frances as well as the Federation of Northern Ontario Municipalities meeting in Wawa. The ORC continued its strong presence at the Association of Municipalities of Ontario's annual conference in August, and joined representatives at the Eastern Ontario Municipal Association's conference in September.

The ORC also continued its participation in the successful Doors Open Toronto program, which gives the public access to city's great historical landmarks. The ORC was pleased to offer people a rare glimpse into the 137 year old Don Jail.

Setting a Global Standard

The ORC was privileged to host international delegations from Jamaica and China during 2001.

Representatives of the Ministry of Construction from China's Provincial Government of Liaoning visited with the ORC staff to learn better ways to manage government construction projects.

"China is facing challenges in its economic reform and the ORC's insight and presentation was a core part of the delegation's visit to Ontario."

- Scott Shi, translator for the delegation from the Ministry of Construction, Provincial Government of Liaoning, China

The ORC staff once more opened its doors and shared its experiences and insight with a visiting international delegation when it met with representatives from Jamaica's National Land Agency (NLA) in September.

"The National Land Agency was impressed by the organizational model adopted by the ORC to manage Ontario's public real estate."

- Elizabeth Stairs, CEO of the National Land Agency of Jamaica

Creating Opportunity

In Thunder Bay, the ORC helped secure the future of the 550-acre Kamview Nordic Centre by facilitating its sale to the Thunder Bay Nordic Trails Association, which had leased the site from the Province since 1989.

Since 1989, this Association – a not-for-profit volunteer organization of 2,400 members who maintain ski and bike trails in the Thunder Bay area – had made substantial capital investments in this vital recreation site.

"Our volunteers and staff spend a lot of time and energy making the Kamview Nordic Centre a premier recreation area. We are tremendously excited at this opportunity."

- Paul Higgins, President
Thunder Bay Nordic Trails Association

In the recent past, the ORC worked cooperatively with its municipal partners in Markham and Cambridge, and played a key role in helping to facilitate the sale of surplus land, which led to the creation of hundreds of jobs and will ensure a stronger economic future for both communities.

In Cambridge, the ORC worked closely with the City to facilitate the sale of 500 acres of vacant land for the creation of the Cambridge Business Park. The Cambridge Business Park will lead to the creation of 800 new jobs with $2 million in additional tax revenue for the City of Cambridge. The Park is now home to the Loblaws' southwestern Ontario distribution centre and a new manufacturing facility for Seaforth Creamery.

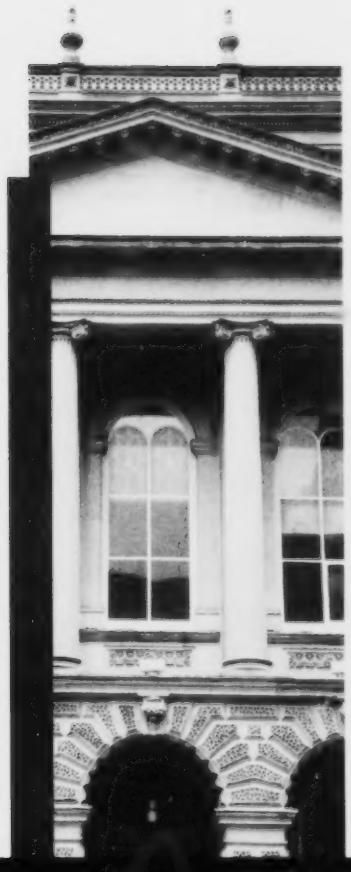
"The ORC was great to deal with in the purchase of the Cambridge Industrial Park land. The professional staff listened and were incredibly responsive to our needs."

- Doug Craig, Mayor, City of Cambridge

September 2001 marked the opening of IBM's state-of-the-art research facility in Markham. The new facility is home to 2,500 employees and will be instrumental in bringing additional investment to the Town of Markham. The ORC played a key role in facilitating the sale of underutilized provincial land to IBM.

"It took major cooperation on the part of the ORC with the private sector to pull it together... the way it worked out was a credit to provincial cooperation with the municipality."

- Don Cousens, Mayor, Town of Markham



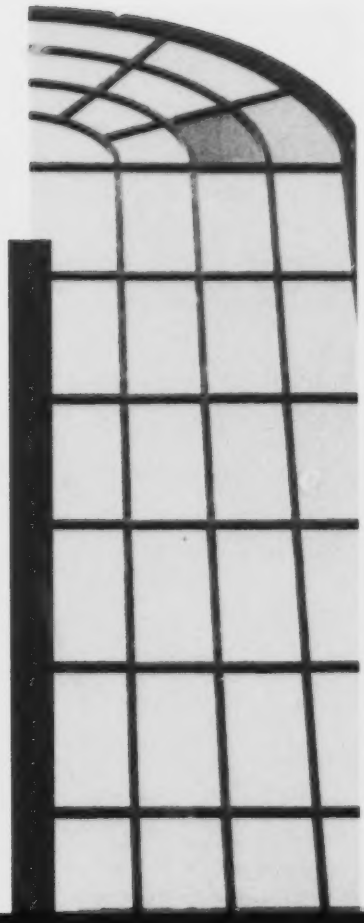
MANAGEMENT DISCUSSION AND REVIEW OF OPERATIONS

A Benchmark in Public Sector Real Estate Management

The ORC provides a broad range of real estate services including construction management, facilities management, portfolio management and asset rationalization on behalf of Management Board Secretariat and its client ministries.

The corporation operates within the framework of the government agenda, the real estate industry and market conditions. Today, the ORC is moving away from delivering services directly to client ministries and agencies, to strategic portfolio management.

Rationalizing Ontario's vast real estate portfolio allows strategic reinvestments to be made to facilities that are truly in need.



Open and Accountable

The ORC is committed to reaching out to its stakeholders throughout the province of Ontario to answer their questions and to make clear the corporation's core services.

The ORC embraces its mandate to operate in an open, accountable and professional manner. Our new guidelines and procedures for the sale of public assets require separate planning, appraisal and marketing teams.

These procedures have been independently reviewed and found to meet or exceed current industry standards.

Facilities Management

This division oversees building operation, maintenance and repair services, private sector lease negotiation and administration, subletting of space, asset management and accommodation planning to ensure the optimal use of space for government programs.

The ORC has been transforming the way it does business to improve customer service. Today, the ORC, through targeted outsourcing, is moving away from direct delivery of services to strategic real estate management. In the Greater Toronto Area and Southwestern region, ProFac Facilities Management Services Inc. and Del Management Solutions Inc. provide facility management.

A significant accomplishment for fiscal year 2001/2002 was the achievement of an average monthly vacancy rate of 1.86 per cent for Charging for Accommodation (CFA) properties. The CFA applies to properties that are in active use. The 1.86 percent rate exceeded the ORC's target of a 2-3 per cent vacancy rate.

Real Estate Services

The division develops marketing strategies to obtain fair market value through the sale of real estate assets. The division also provides property acquisition and real estate services, real estate planning and development, interim land management and environmental compliance for all real estate activities and inventory management.

In 2001/2002, by pursuing strategies focused on real property sales and asset rationalization, the ORC achieved $47 million in real estate asset sales for the fiscal year.

Project Management Branch

This important division manages more than $200 million annually in new construction projects including major building projects, repair and alteration projects funded by provincial government ministries and agencies.

Project Management Branch (PMB) made significant progress in improving its already impressive customer service record. In addition, PMB has enhanced its client relationships by adopting the ORC's new mandate of innovation and efficiency.

In 2001/2002, PMB moved forward in meeting several of the ORC's objectives:

- Responsibility for the delivery of 95 projects in planning, design and construction stages, with a total estimated value of $1 billion.
- Successfully carrying out $125 million in project transactions (calculated on the GAAP basis) over a diverse range of project types.
- Significant projects in progress this year include the Lindsay, Penetanguishene, and Maplehurst correctional facilities, and the Ottawa Carleton Detention Centre project.
- $14 million invested in Brampton, Owen Sound and Chatham courthouse projects.
- Over $42 million invested in repair, leasehold and general improvement projects.
- The cost for most projects is recovered from client ministries with PMB charging an industry-comparable fee for its services.

ENVIRONMENTAL DUE DILIGENCE AT THE ORC

Since 1992, Management Board Secretariat (MBS) has had a Class Environmental Assessment Process (Class EA) for realty activities in keeping with the Environmental Assessment Act. The Class EA sets out an approved environmental assessment procedure for MBS. Using this procedure, MBS can carry out environmental assessments consistently on a wide range of activities associated with properties owned or leased by the Ontario Government. The ORC is the agency responsible for managing the MBS real estate portfolio including environmental assessment activities.

The ORC has initiated a project for the renewal of the Class EA. The purpose of this Class EA Renewal Project is to revise and update the Class EA and obtain approval from the Ministry of the Environment for a five to ten year plan.

In February 2002, the ORC received approval from the Minister of the Environment for the Terms of Reference for the new Class EA. Consultation with all levels of government and the public is an important component of the renewal project.

The ORC is also in the process of updating both the Cultural Heritage Process and Manual of Guidelines. These documents represent the MBS/ORC commitment to protecting and managing cultural heritage resources in the MBS/ORC portfolio.

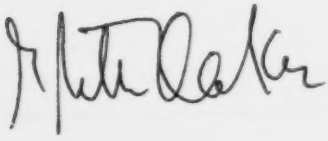
RESPONSIBILITY FOR FINANCIAL REPORTING

The accompanying financial statements of the Ontario Realty Corporation have been prepared in accordance with accounting principles generally accepted in Canada and are the responsibility of management. The preparation of financial statements necessarily involves the use of estimates based on management's judgement, particularly when transactions affecting the current accounting period cannot be finalized with certainty until future periods. The financial statements have been properly prepared within reasonable limits of materiality and in light of information available up to June 14, 2002.

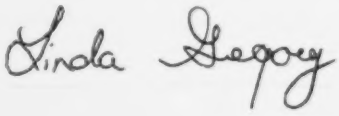
The Board of Directors is responsible for ensuring that management fulfill its responsibilities for financial reporting and internal controls. Management maintains a system of internal controls designed to provide reasonable assurance that reliable financial information is available on a timely basis. The system includes formal policies and procedures and an organizational structure that provides for appropriate delegation of authority and segregation of responsibilities. An internal audit function, managed by Management Board Secretariat, independently evaluates the effectiveness of these internal controls on an on-going basis and reports its findings to management and the Board of Directors.

The financial statements have been audited by the Provincial Auditor. The Provincial Auditor's responsibility is to express an opinion on whether the financial statements are fairly presented in accordance with generally accepted accounting principles. The Auditor's Report, which appears on the following page, outlines the scope of the Auditor's examination and opinion.

On behalf of Management:



Peter Oakes
Chief Financial Officer & Treasurer
June 14, 2002



Linda Gregory
Vice President Finance & Controller
June 14, 2002

AUDITOR'S REPORT

Office of the
Provincial Auditor
of Ontario

Bureau du
vérificateur provincial
de l'Ontario

Box 105, 15th Floor, 20 Dundas Street West, Toronto, Ontario M5G 2C2
B.P. 105, 15e etage, 20, rue Dundas ouest, Toronto (Ontario) M5G 2C2
(416) 327-2381 Fax: (416) 327-9862

Auditor's Report

To the Ontario Realty Corporation,
Chair of the Management Board of Cabinet,
and to the Minister of Finance

I have audited the balance sheet of the Ontario Realty Corporation as at March 31, 2002 and the statements of operations and retained earnings and of cash flows for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. My responsibility is to express an opinion on these financial statements based on my audit.

I conducted my audit in accordance with Canadian generally accepted auditing standards. Those standards require that I plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In my opinion, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Corporation as at March 31, 2002 and the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with Canadian generally accepted accounting principles.

Toronto, Ontario
June 14, 2002

Erik Peters, FCA
Provincial Auditor

BALANCE SHEET

ONTARIO REALTY CORPORATION
(A Crown Corporation of the Province of Ontario)
(in thousands of dollars)

As at March 31	2002	2001
ASSETS		
CURRENT ASSETS		
Cash	$ 13,101	$ 3,447
Prepaid expenses	690	24
Accounts receivable	8,593	10,997
Future recoveries from Management Board Secretariat (note 2)	2,500	9,435
	24,884	23,903
Capital assets (note 3)	756	435
	$ 25,640	$ 24,338
LIABILITIES AND RETAINED EARNINGS		
CURRENT LIABILITIES		
Accounts payable and accrued liabilities	$ 5,985	$ 8,189
Provision for severance costs (note 2)	2,500	9,435
Current portion of capital lease obligations (note 4b)	192	176
	8,677	17,800
Capital lease obligations (note 4b)	93	72
RETAINED EARNINGS	16,870	6,466
	$ 25,640	$ 24,338

See Notes to Financial Statements

On behalf of the Board:

Chair:

Director:

STATEMENT OF OPERATIONS AND RETAINED EARNINGS

ONTARIO REALTY CORPORATION
(A Crown Corporation of the Province of Ontario)
(in thousands of dollars)

Year Ended March 31	2002	2001
REVENUES		
Management fees	$ 10,522	$ 10,240
Expense reimbursement (in lieu of fees)	34,088	24,239
Direct recoverable costs	4,339	10,948
Bank interest and other income	399	297
	$ 49,348	$ 45,724
EXPENDITURES		
Salaries and benefits	$ 26,182	$ 22,737
Direct operating expenditures	10,293	17,488
Administrative expenses (note 6)	1,710	1,686
Depreciation	739	785
Interest on capital lease obligations	20	13
	38,944	42,709
NET OPERATING SURPLUS BEFORE SEVERANCE COSTS	10,404	3,015
Provision for severance costs (note 2)	935	4,032
Future recoveries from Management Board Secretariat (note 2)	(935)	(4,032)
NET OPERATING SURPLUS	$ 10,404	$ 3,015
RETAINED EARNINGS, BEGINNING OF YEAR	6,466	3,451
RETAINED EARNINGS, END OF YEAR	$ 16,870	$ 6,466

See Notes to Financial Statements

STATEMENT OF CASH FLOWS

ONTARIO REALTY CORPORATION
(A Crown Corporation of the Province of Ontario)
(in thousands of dollars)

Year Ended March 31	2002	2001
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES:		
Net operating surplus	$ 10,404	$ 3,015
Adjustments for:		
Depreciation	739	785
Provision for severance costs	(935)	(4,032)
Future recoveries from Management Board Secretariat (note 2)	935	4,032
	11,143	3,800
Changes in non cash working capital		
Decrease (increase) in accounts receivable	2,404	(10,493)
Decrease (increase) in prepaid expenses	(666)	65
Increase (decrease) in accounts payable and accrued liabilities	(2,204)	2,050
	10,677	(4,578)
CASH FLOW FROM INVESTING ACTIVITIES:		
Purchase of capital assets (note 3)	(788)	(267)
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES:		
Severance payments made during year	(6,000)	(4,700)
Severance recoveries from Management Board Secretariat during year (note 2)	6,000	4,700
Repayment of capital lease obligations	(235)	(380)
	(235)	(380)
Net decrease in cash	9,654	(5,225)
Cash beginning of year	3,447	8,672
CASH END OF YEAR	$ 13,101	$ 3,447

See Notes to Financial Statements

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year ended March 31, 2002

NATURE OF THE CORPORATION

The Ontario Realty Corporation (the Corporation) was established under the Capital Investment Plan Act 1993 as a Crown Corporation of the Province of Ontario (the Province).

The Corporation provides project management, real estate and property management services to ministries and agencies of the Ontario government that directly own assets or require the Corporation's real estate services. The Corporation manages 49.4 million rentable square feet, of which 41.3 million is owned by the Province and 8.1 million is leased from the private sector at locations across the Province. The Corporation does not hold title to the managed land and buildings and therefore the land and buildings are not reflected in these financial statements. Any surplus funds shall, upon the instructions of the Minister of Finance, be paid to the Consolidated Revenue Fund of the Province of Ontario. In determining the amount payable, if any, the Minister of Finance shall ensure that the payment will not impair the Corporation's ability to pay its liabilities, to meet its obligations as they become due or to fulfill its contractual commitments.

As a Crown Corporation and service organization of the Province, the Corporation is exempt from income taxes.

1. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

These financial statements are prepared in accordance with Canadian generally accepted accounting principles. Significant accounting policies followed in preparation of these financial statements are:

(a) Use of Estimates

The preparation of financial statements in accordance with Canadian generally accepted accounting principles requires management to make estimates and assumptions relating to revenues and expenses which affect the reported amounts of assets, liabilities and related disclosures as of the date of the financial statements. Actual amounts could differ from these estimates.

(b) Capital Assets

Capital assets in excess of one thousand dollars with a future useful life beyond the current year are capitalized at cost. Capital assets are comprised of computer hardware and software and leasehold improvements and are amortized on a straight-line basis over three years and the term of the lease respectively.

(c) Employee Benefit Plans

Until November 29, 2001 the Corporation provided pension benefits to its classified full-time employees through participation in the Public Service Pension Fund and the Ontario Public Service Employees' Pension Fund, which are multi-employer defined benefit pension plans.

Effective November 30, 2001 amendments to the Capital Investment Plan Act 1993 stipulated the ORC employees were no longer part of the Ontario Public Service. Employees who have participated in the Public Service Pension Fund or the Ontario Public Service Employees' Pension Fund continued, from November 30, 2001, as participants in the Public Service Pension Fund. This plan is accounted for as a defined contribution plan as the Corporation has insufficient information to apply defined benefit plan accounting.

Regular full-time employees hired after November 29, 2001 participate in a mandatory defined contribution pension and savings plan administered by a third-party administrator. The Corporation matches employee's contributions.

The pension expense represents the Corporation's contributions to the plans during the year.

2. SEVERANCE COSTS

The severance provision provides for staff severance costs associated with the Corporation's re-organization and the contracting out of its facilities and land management services. These severance costs are funded by Management Board Secretariat ("MBS"). The changes in the severance provision are as follows:

March 31	2002	2001
Severance provision, beginning of year	$ 9,435	$ 18,167
Decrease provision	(935)	(4,032)
Severance expenditures	(6,000)	(4,700)
Severance provision, end of year	$ 2,500	$ 9,435

3. CAPITAL ASSETS

Capital assets consist of the following:

March 31			2002	2001
	Cost	Accumulated Depreciation	Net Book Value	Net Book Value
Computer hardware and software	$ 1,500	$ 1,238	$ 262	$ 177
Computer hardware and software under capital lease	900	670	230	258
Leasehold improvements	528	264	264	-
	$ 2,928	$ 2,172	$ 756	$ 435

Capital assets were acquired at an aggregate cost of $1,060 (2001 - $895) of which $272 (2001 - $628) were acquired by means of capital leases. Cash payments of $788 (2001 - $267) were made to purchase capital assets.

Certain capital assets are not reflected in the financial statements as they are provided at no charge to the Corporation by MBS.

4. LEASE COMMITMENTS

a) Operating

Operating leases are expensed in accordance with terms of the lease agreements. Under the terms of operating leases for government owned space, vehicles and office equipment, the Corporation is committed to rental payments as follows:

For the year ending March 31	
2003	$ 1,060
2004	103
2005	7
	$ 1,170

b) Capital

The Corporation leases some of its computer equipment and vehicles. Leases that in effect represent the acquisition of an asset and incurrence of a liability are recorded as the purchase of an asset and the related liability is included under "Capital lease obligations".

The following is a schedule of future minimum lease payments under the capital leases expiring March 31, 2005 together with the balance of the capital lease obligations.

For the year ending March 31

2003	$ 192
2004	95
2005	11
Total minimum lease payments	298
Less: amount representing interest at 4.66%	13
Balance of obligation	285
Less: current portion	192
Long-term portion	$ 93

5. CONTINGENCIES

The Corporation is acting as an agent of the Ontario Government. As such, the Corporation is entitled to be indemnified against all liabilities properly incurred in the course of exercising its actual authority on behalf of the Ontario Government.

6. RELATED PARTY TRANSACTIONS

In addition to the cash reflected on the balance sheet, the Corporation maintains several other operating bank accounts and one capital reserve bank account. Funds in these accounts are held "in trust", administered on behalf of MBS and relate directly to the operation of MBS owned and leased properties or services provided to other ministries or agencies of the Ontario government. As of March 31, 2002 the cash balances of the aggregated operating accounts and one capital reserve account were $23,210 (2001 - $38,646) and $119,551 (2001 - $56,118) respectively.

The accounts receivable include $7,898 (2001 - $10,854) from MBS and other Ministries.

Administrative expenses include: accounting, human resources, audit, information and data processing, and communication services purchased from MBS.

The cost of post-retirement non-pension employee benefits were paid by MBS and are not included in the Statement of Operations and Retained Earnings.

The Corporation is economically dependent on the Province as all of the revenues received from the Province for the provision of services are under the control of the Chair of Management Board of Cabinet.

The ORC's prime sources of revenue are:

a) Management Fees
Market-based fees, charged for services provided for Facility & Asset Management, and Project Management related to MBS owned assets.

b) Expense Reimbursement - In Lieu of Fees
Pending the implementation of a full fee structure and the completion of the transition, corporate costs incurred by ORC (third party leases, negotiation services, financial services, and audit, legal, corporate relations/communications and human resource services) are funded by MBS as an annual allocation along with the administration costs associated with the sale and acquisition of properties on behalf of the ministries and staff severance costs associated with the ORC's transition from the OPS and the implementation of alternative services delivery initiatives.

c) Direct Recoverable Costs
In the North and East regions the ORC staff co-ordinate and provide direct building operating and maintenance services in support of the portfolio. These costs are directly recoverable from MBS and funded from the operating and maintenance rental payments under accommodation agreements.

7. PENSION PLANS

The Corporation's required contributions related to the pension plans for the year ended March 31, 2002 were $675 (2001 - $757) and are included in the salaries and benefits in the Statement of Operations and Retained Earnings.

8. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

The carrying amounts of cash, accounts receivable, accounts payable and accrued liabilities approximate their fair values because of the short-term maturity of these instruments.

9. SALARY DISCLOSURE

The Public Sector Salary Disclosure Act, 1996 requires disclosure of Ontario public sector employees paid an annual salary in excess of $100,000. For the Corporation, this disclosure for the 2001 calendar year is as follows:

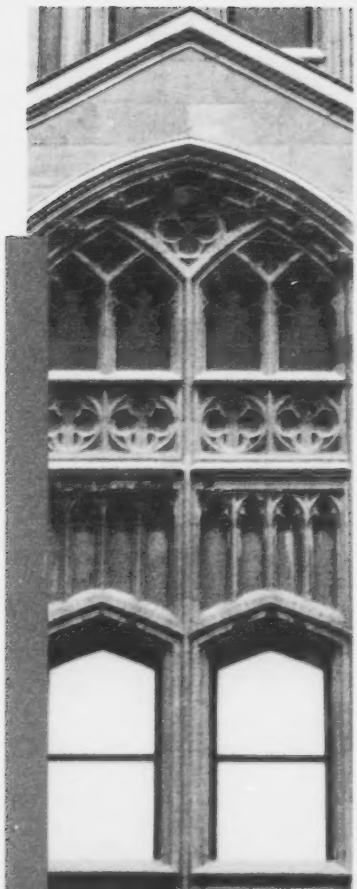
Name	Position	Salary	Taxable Benefits
Robert Budd	Vice-President, Real Estate Marketing	$130,599	$233
MaryLee Farrugia	Executive Vice-President & General Counsel	$159,994	$706
Linda Gregory	Chief Financial Officer & Treasurer	$145,026	$295
William Hard	Vice-President & Controller	$117,712	$224
James Harney	Facility Manager, North Bay & Timmins	$112,499	$149
Clive Kessel	Vice-President, Special Projects	$107,888	$253
Hubert Labelle	Vice-President, Facilities Services, Northern	$137,957	$226
Peter Leroux	Executive Vice-President, Facilities Services	$160,899	$715
Erwin Massiah	Vice-President, Facilities Services (GTA)	$127,972	$232
Angela Mazzotta	Vice-President, Facility Support Services	$132,270	$238
Tony Miele	Chief Executive Officer & President	$242,328	$409
Daniel Plamondon	Vice-President, Project Management	$130,084	$242
Lori Robinson	Vice-President, Asset Planning	$101,404	$226
Bradley Searchfield	Executive Vice-President, Real Estate Sales & Marketing	$141,860	$688
Peter Slater	Structural Engineer	$153,637	$252
John Van Vliet	Vice-President, Facility Services, Southwestern	$115,306	$226
Reg Watkins	Senior Project Manager	$107,632	$212

CORPORATE DIRECTORY

Board of Directors

The ORC's government-appointed Board of Directors is comprised of a group of individuals who bring to the organization a depth of private and public sector expertise in all areas of real estate. It is their vision for the future, together with the strong leadership of the ORC's senior management team, which has helped the ORC implement successful partnerships with the private sector through formal, public Request for Proposal processes and institute recognized private sector business practices into its operations. The aggregate remuneration for the members of the Board of Directors for the 2001/2002 fiscal year was $87,340.00.

N. Scott White - Chair
Michael A. Barker
John J. Fogolin
Michael Fenn
Harold Gould
Malcolm Heins
Stephen Lim
David Lindsay
Richard Ling



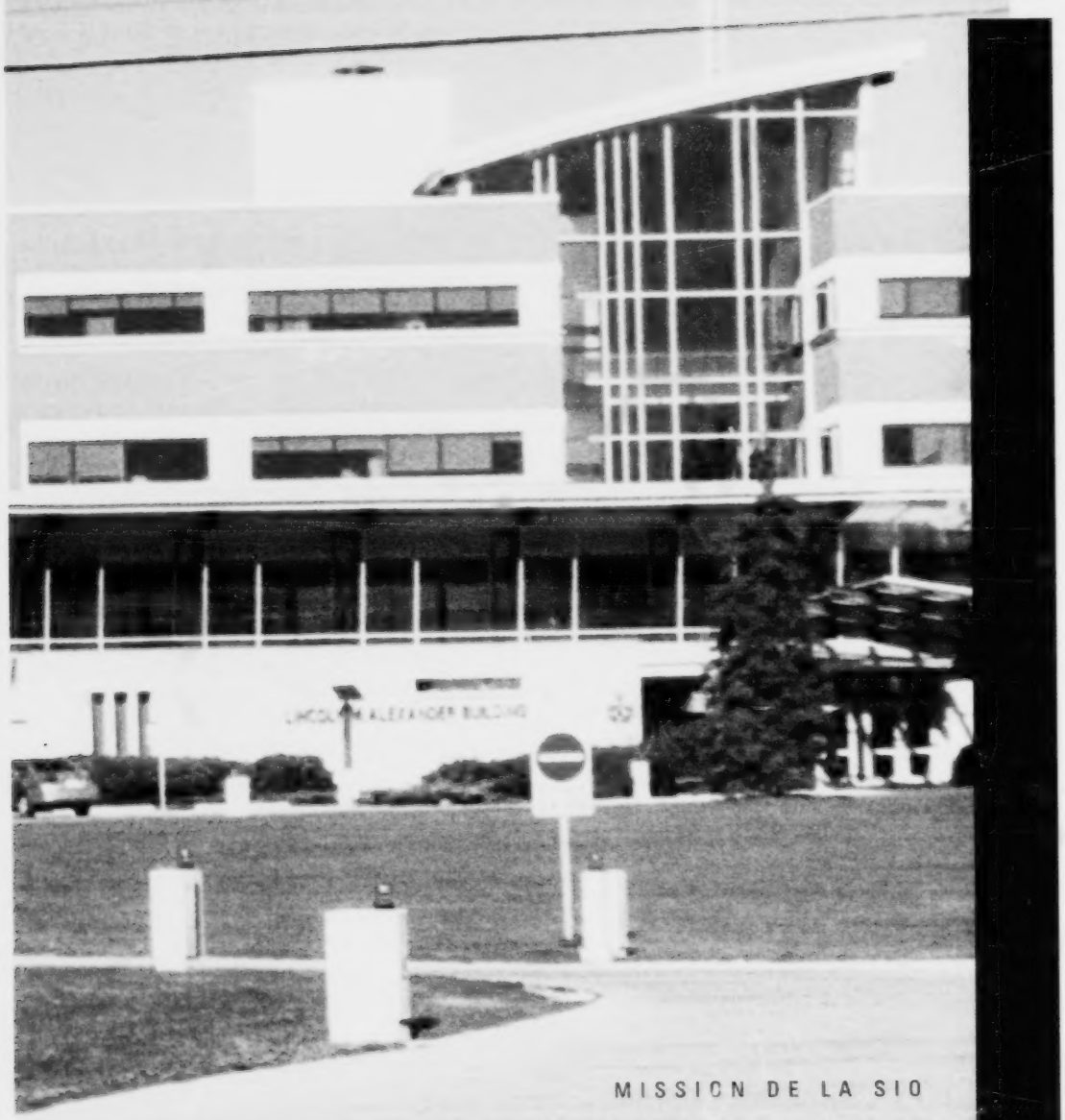
Senior Management

Tony Miele	President and Chief Executive Officer
MaryLee Farrugia	Executive Vice President and General Counsel
Brad Searchfield	Executive Vice President, Real Estate and Sales Division
Peter Leroux	Executive Vice President, Facilities Services Division
Peter Oakes	Chief Financial Officer and Treasurer
Tobin Lambie	Senior Vice President, Corporate Relations

Inquires

General Inquiry:	416-327-3937
Fax:	416-327-1906
Toll Free:	1-877-863-9672
Internet Address:	www.orc.on.ca

Ontario
Realty
Corporation



MISSION DE LA SIO

La SIO gèrera efficacement les actifs immobiliers du gouvernement de l'Ontario, en veillant à améliorer la valeur à long terme pour les contribuables, à assurer un environnement de qualité pour tous les utilisateurs de ces biens-fonds, et à encourager la responsabilité environnementale dans tout ce qu'elle entreprend.

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE L'ONTARIO
RAPPORT ANNUEL 2001/2002

Table des matières

Profil de la société	1
Message du président du conseil	2
Rapport du président	3
Points saillants de 2001/2002	4
Survol de la gestion et compte-rendu des activités	7
Diligence environnementale raisonnable à la SIO	10
Responsabilité en matière de communication de l'information financière	11
Rapport du vérificateur	12
Bilan	13
État des résultats et des bénéfices non répartis	14
État des mouvements de trésorerie	15
Notes accompagnant les états financiers	16
Divulgation des traitements	21
Répertoire de la société	22

RAPPORT ANNUEL
2001/2002

PROFIL DE LA SOCIÉTÉ

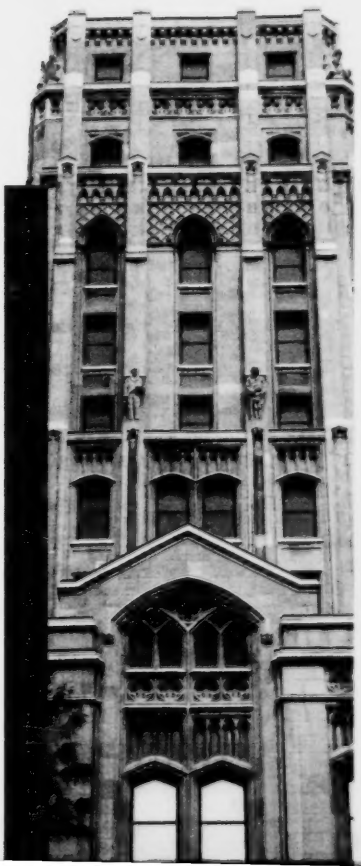
De la valeur grâce à une gestion immobilière dynamique

La SIO est une société sensible aux tendances du marché qui s'allie aux fournisseurs du secteur privé en vue de rendre à ses clients des services plus professionnels, stratégiques et rentables.

Au nom du gouvernement de l'Ontario, la Société immobilière de l'Ontario (SIO) gère l'un des portefeuilles immobiliers les plus importants du Canada. Couvrant l'ensemble de la province, ce portefeuille comprend plus de 6 000 immeubles, représentant environ 50 millions de pieds carrés de locaux, et 40 000 acres de terres vacantes ou excédentaires.

En tant que société de la Couronne axée sur les affaires, la SIO s'est posée pour mission commerciale de rationaliser les besoins immobiliers importants de la province.

Conçue à l'époque de sa fondation, en 1993, comme un fournisseur de services immobiliers, la société a changé d'orientation, abandonnant son statut original de fournisseur direct de services immobiliers pour devenir un organisme innovateur de gestion de services. Résultat : une société sensible aux tendances du marché qui s'allie à des fournisseurs du secteur privé pour rendre à ses clients des services plus professionnels, stratégiques et rentables.



La SIO est dirigée par une équipe chevronnée de cadres supérieurs professionnels et par un conseil d'administration nommé par le gouvernement, chacun de leurs membres possédant une riche expérience du marché de l'immobilier et des secteurs privé et public. C'est grâce à son leadership dynamique et à sa vision pour l'avenir que la SIO a réussi à conclure des partenariats fructueux avec le secteur privé dans le cadre de transactions de vente formelles et transparentes, de processus publics d'appel d'offres et de pratiques commerciales avec le secteur privé reconnues.

En tant qu'organisme du Secrétariat du Conseil de gestion (SCG), la SIO est redevable devant le gouvernement de l'Ontario conformément à une hiérarchie bien établie. Le président et chef de la direction est redevable devant le président du conseil et les membres du conseil d'administration de la SIO; le conseil d'administration est redevable devant le président du Conseil de gestion; et le président du SCG est redevable devant le Conseil des ministres de l'Ontario. En fait, la Société immobilière de l'Ontario est redevable devant les contribuables de l'Ontario.

MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL

En qualité de président du conseil de la Société immobilière de l'Ontario, j'ai l'honneur de jouer un rôle actif et important dans les efforts de la société en vue d'améliorer ses services et de fournir des solutions innovatrices qui optimisent les avantages pour les contribuables de l'Ontario.

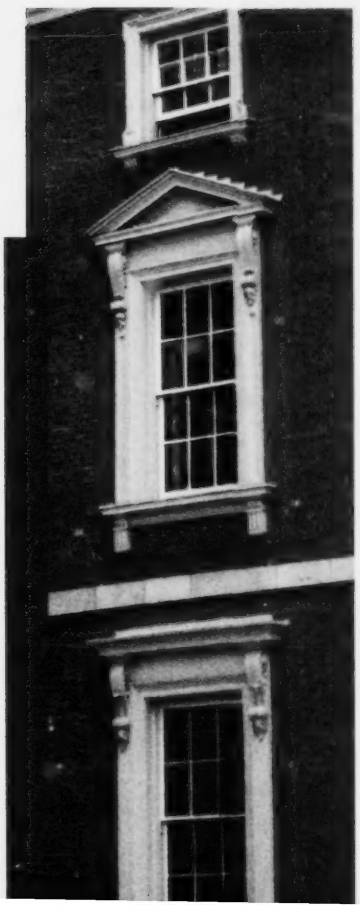
La SIO est un modèle de gestion immobilière dans le secteur public, prônant un service à la clientèle qui cherche à se surpasser tout en optimisant la valeur pour les contribuables.

Cette année, la SIO a également acquis le nouveau statut d'organisme opérationnel du gouvernement de l'Ontario. Forte de ce nouveau titre, la SIO est résolue à améliorer son service à la clientèle, tout en offrant des solutions commerciales à ses clients.

Forte de ce nouveau statut, la SIO est résolue à améliorer son service à la clientèle, tout en offrant des solutions commerciales à ses clients.

Canalisée sur les affaires, la SIO propose de la valeur par le biais de ses services de base qui englobent la gestion des installations, la gestion de portefeuille, la gestion de projets de construction, des services immobiliers et la rationalisation des actifs.

Grâce à sa créativité et ses efforts acharnés, la SIO est parvenue à relever des défis immobiliers complexes et à offrir des solutions qui se sont traduites par d'importants avantages économiques pour les collectivités de l'Ontario. À Thunder Bay, la SIO a contribué aux efforts en vue d'assurer l'avenir du Kamview Nordic Centre de 500 acres, en facilitant sa vente à la Thunder Bay Nordic Trails Association, un organisme bénévole de 2 400 membres, qui louait l'endroit, de la province, depuis 1989. Récemment, la ville de Markham a profité de l'achat, par IBM, de biens-fonds de l'État qui abritent désormais un établissement de recherche à la pointe de la technologie, employant des centaines d'habitants locaux.



Par ailleurs, l'année passée, la SIO a participé à des projets de construction d'installations permanentes de plus de 100 millions de dollars, dont la construction de nouveaux palais de justice et d'établissements correctionnels pour les ministères de la Justice.

Outre ses responsabilités de base, la SIO fournit un service à la clientèle à valeur ajoutée, comme par exemple l'entretien d'immeubles, des services de réparations et d'opérations, la négociation de baux, l'administration, la sous-location de locaux et la planification du logement.

En qualité de président du conseil de la SIO, je veillerai à ce que le conseil maintienne ses obligations de responsabilisation et d'excellence envers l'organisme et qu'il fonctionne dans l'intérêt du gouvernement et des contribuables de l'Ontario.

Scott White
Président du conseil

Cette année, la Société immobilière de l'Ontario a achevé le processus de transformation qu'elle avait entamé en vue de devenir un organisme opérationnel. C'est une étape importante qui lui accordera davantage d'indépendance et de souplesse tout en maintenant son obligation de rendre des comptes au gouvernement provincial.

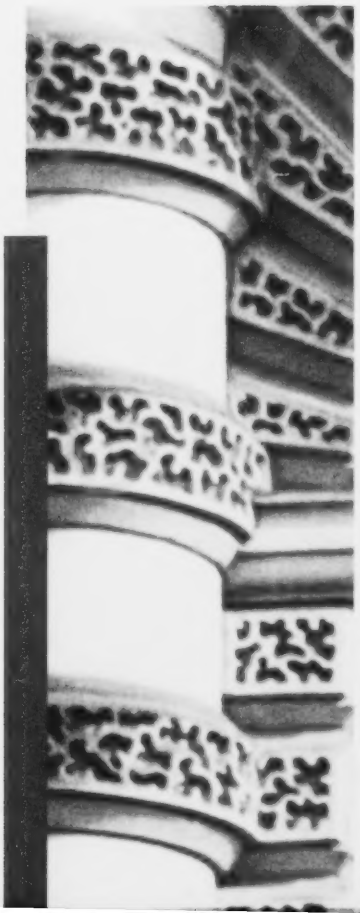
Ce nouveau statut, qui est entré en vigueur le 30 novembre 2001, permettra à la SIO d'améliorer son service à la clientèle et de donner suite aux améliorations existantes dans l'objectif d'assurer une gestion ouverte et professionnelle du portefeuille immobilier du gouvernement.

Ce nouveau statut permettra à la SIO d'améliorer son service à la clientèle et de donner suite aux améliorations existantes dans l'objectif d'assurer une gestion ouverte et professionnelle du portefeuille immobilier du gouvernement.

Grâce à cette transformation, la SIO est mieux à même de soutenir la concurrence du marché immobilier conventionnel, sur le plan de la fidélisation et du recrutement de professionnels de l'immobilier. C'est par l'intermédiaire d'un personnel expérimenté que la société sera capable d'offrir des solutions innovatrices aux ministères clients et de gérer les biens-fonds dans le souci d'améliorer la valeur pour les contribuables de l'Ontario.

La SIO évolue dans un environnement responsable et sensible aux besoins. Soucieuse de renforcer ses points forts, elle a élaboré des objectifs conformes à sa mission axée sur le service à la clientèle et les affaires. Ses objectifs sont les suivants :

- améliorer la satisfaction des propriétaires et des clients;
- achever la mise en place d'un organisme opérationnel fournisseur de services obligatoires; et
- optimiser la valeur des actifs de la province.



La SIO ne se contente plus de fournir des services directement à ses clients. Elle se livre désormais à la gestion stratégique de portefeuille. Cette transformation lui a également permis de jouer un rôle essentiel dans des transactions clés. Des biens-fonds provinciaux sous-utilisés ont été stratégiquement repositionnés dans un moteur économique qui a permis de créer des emplois et d'ouvrir des débouchés à l'Ontario.

La SIO est fermement résolue à se mettre à l'écoute de ses entreprises, de la collectivité et des intervenants municipaux. Elle a entrepris des activités intenses de prise de contact, notamment en participant à des conférences et à des événements à travers l'Ontario, dont les réunions de l'Association des municipalités de l'Ontario et de l'Ontario East Municipalities.

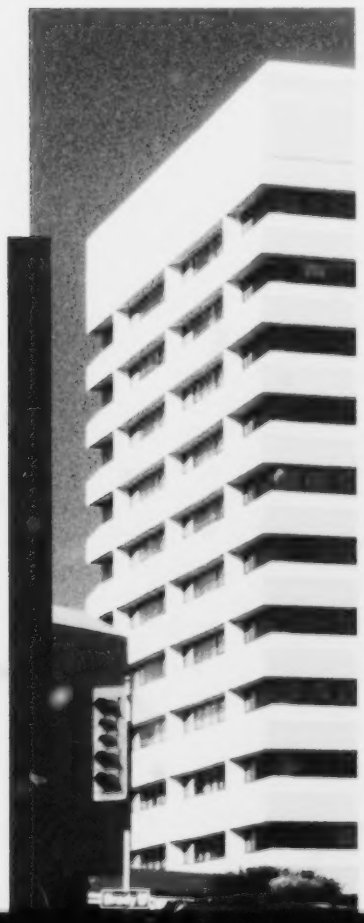
La SIO est entrée dans une ère passionnante et j'ai hâte de relever les défis qui nous attendent, tout en continuant à offrir leadership, valeur et innovation à nos clients et aux contribuables de l'Ontario.

Tony Miele
Président et chef de la direction

POINTS SAILLANTS DE 2001/2002

« La SIO est résolue à prendre contact avec les collectivités dans lesquelles elle est présente, à rester sensible à ses intervenants et à servir de modèle de gestion immobilière dans le secteur public. Nous sommes à l'écoute. »

Tony Miele, président et chef de la direction de la SIO



Organisme opérationnel

Le 30 novembre 2001, la SIO a achevé sa transition vers le statut d'organisme opérationnel. Cette étape importante de l'histoire de la société permettra à la SIO de mieux soutenir la concurrence du marché de l'immobilier, de fidéliser et de recruter les meilleurs professionnels du secteur, et surtout, de mettre à exécution son engagement continu d'améliorer le service à la clientèle.

Non seulement cette transition est l'occasion pour la SIO de prêter une oreille plus attentive aux besoins du marché de l'immobilier, mais elle donnera également à la SIO les moyens de gérer le portefeuille immobilier de la province d'une façon ouverte, transparente et professionnelle.

Le client est la priorité

La SIO, l'une des sociétés de gestion immobilière les plus importantes du Canada, fournit un vaste éventail de services à une clientèle variée. L'année passée, la SIO a poursuivi son objectif de se mettre à l'écoute de ses clients de toute la province et de collaborer avec les municipalités et les ministères individuels.

En 2001-2002, des représentants de la SIO ont participé à la conférence de la Rural Ontario Municipal Association/Ontario Good Roads Association, en février, et en mai, les représentants de la SIO se sont rendus dans le Nord de l'Ontario pour assister à la convention annuelle de la Northwestern Ontario Municipalities Association, à Fort Frances, ainsi qu'à la réunion de la Fédération des municipalités du nord de l'Ontario, à Wawa. La SIO a maintenu une forte présence lors de la conférence annuelle de l'Association des municipalités de l'Ontario, en août. Elle a également participé à la conférence de l'Eastern Ontario Municipal Association, en septembre.

Par ailleurs, la SIO a maintenu sa participation à l'excellent programme Doors Open Toronto, qui donne au public accès aux points d'intérêt historiques de la ville. La SIO a été ravie d'offrir au public un rare aperçu de l'ancienne prison de Toronto, vieille de 137 ans.

Une norme mondiale

La SIO a eu le privilège de recevoir des délégations internationales de Jamaïque et de Chine, en 2001.

Des représentants du ministère de la Construction du gouvernement provincial de Liaoning de Chine ont rencontré le personnel de la SIO, dans le but d'apprendre de meilleurs moyens de gérer des projets de construction gouvernementaux.

« La réforme économique qu'a entreprise la Chine lui pose certains défis, et les conseils et la présentation de la SIO étaient très importants pour la délégation en visite en Ontario. »

- Scott Shi, traducteur de la délégation du ministère de la Construction, gouvernement provincial de Liaoning, Chine

Le personnel de la SIO a une fois de plus ouvert ses portes et partagé ses expériences et conseils avec une délégation internationale en visite, lors de sa rencontre avec les délégués de la National Land Agency (NLA) de Jamaïque, en septembre.

« La National Land Agency a été impressionnée par le modèle organisationnel adopté par la SIO dans sa gestion du portefeuille immobilier public de l'Ontario. »

- Elizabeth Stairs,
présidente- directrice générale de la National Land Agency of Jamaica

Création de débouchés

À Thunder Bay, la SIO a contribué à assurer l'avenir du Kamview Nordic Centre de 550 acres, en facilitant sa vente à la Thunder Bay Nordic Trails Association, qui louait les lieux de la province depuis 1989.

Depuis 1989, cette association, un organisme à but non lucratif de 2 400 membres responsable du maintien des pistes de ski et de bicyclette dans la région de Thunder Bay, avait effectué d'importants investissements en immobilisations dans ces lieux récréatifs centraux.

« Nos bénévoles et notre personnel ont consacré beaucoup de temps et d'énergie à faire du Kamview Nordic Centre un centre récréatif de premier choix. Nous sommes enchantés de cette transaction. »

- Paul Higgins, président
Thunder Bay Nordic Trails Association

Récemment, la SIO a travaillé de concert avec ses partenaires municipaux, à Markham et Cambridge. Elle a joué un rôle essentiel en facilitant la vente de biens-fonds excédentaires, ce qui a permis de créer des centaines d'emplois et d'améliorer les perspectives économiques des deux collectivités.

À Cambridge, la SIO a coopéré étroitement avec la ville en vue de faciliter la vente d'un terrain vacant de 500 acres aux fins de la création du Cambridge Business Park. Le Cambridge Business Park entraînera la création de 800 nouveaux emplois et l'injection de 2 millions de dollars en recettes fiscales additionnelles pour la ville de Cambridge. Le parc abrite actuellement le centre de distribution du sud-ouest de Loblaws ainsi qu'une nouvelle usine de fabrication pour Seaforth Creamery.

« La SIO était un partenaire idéal dans l'achat des terres du Cambridge Industrial Park. Le personnel professionnel était disponible et incroyablement attentif à nos besoins. »

- Doug Craig, maire de la ville de Cambridge

Septembre 2001 a marqué l'inauguration de l'installation de recherche de pointe d'IBM, à Markham. Le nouvel établissement compte 2 500 employés. Il sera l'un des atouts clés de la ville de Markham pour attirer des nouveaux investissements. La SIO est intervenue pour faciliter la vente des biens-fonds provinciaux sous-utilisés à IBM.

« La SIO a dû faire preuve d'une intense coopération avec le secteur privé pour parvenir à un accord ensemble... Le succès est à l'honneur de la coopération provinciale avec la municipalité. »

- Don Cousens, maire de la ville de Markham

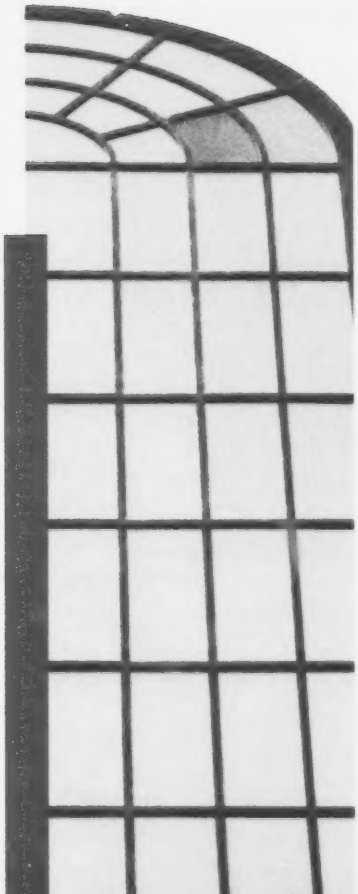
SURVOL DE LA GESTION ET COMPTE-RENDU DES ACTIVITÉS

Un modèle de gestion immobilière dans le secteur public

La SIO fournit un vaste éventail de services immobiliers, dont la gestion de la construction, la gestion des installations, la gestion du portefeuille et la rationalisation des actifs, au nom du Secrétariat du Conseil de gestion et de ses ministères clients.

La Société exerce ses activités dans les limites du programme gouvernemental, de l'industrie immobilière et des conditions du marché. Aujourd'hui, la SIO s'éloigne de sa mission originale de prestation de services directs aux ministères et organismes clients, pour se consacrer à la gestion stratégique de portefeuille.

La rationalisation du vaste portefeuille immobilier de l'Ontario est un moyen d'effectuer des réinvestissements stratégiques en faveur des établissements qui en ont réellement besoin.



Un organisme ouvert et responsable

La SIO est résolue à prendre contact avec ses intervenants à travers la province de l'Ontario pour répondre à leurs questions et présenter clairement les services de base de la société.

La SIO suit l'orientation de sa mission, qui prône des méthodes de travail ouvertes, responsables et professionnelles. Ses nouvelles lignes directrices et procédures pour la vente des biens publics exigent la formation d'équipes distinctes pour la planification, l'évaluation immobilière et le marketing.

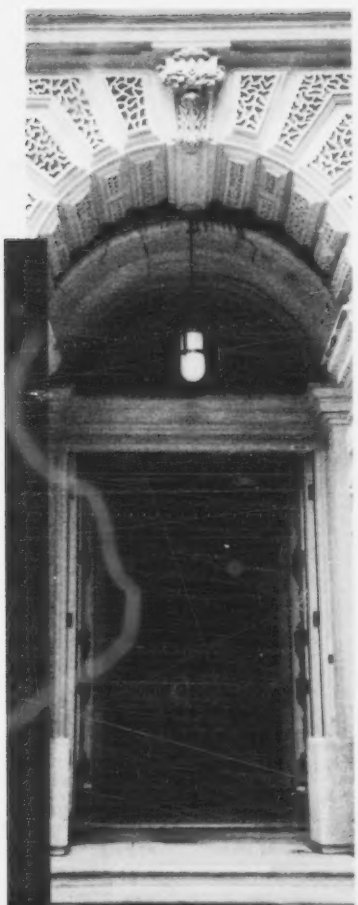
Un examen indépendant de ces procédures a déterminé qu'elles respectaient ou excédaient les normes actuelles de l'industrie.

Gestion des installations

Cette division surveille les activités de construction, les services d'entretien et de réparations, la négociation et l'administration des baux, la sous-location des locaux, la gestion des biens et la planification du logement, dans le souci d'optimiser l'utilisation des locaux pour les programmes gouvernementaux.

La SIO a modifié ses méthodes de travail dans le but d'améliorer le service à la clientèle. Aujourd'hui, la SIO, recourant à un système de sous-traitance ciblé, s'éloigne de son mandat original de prestation directe de services pour adopter une gestion immobilière stratégique. Dans la région du Grand Toronto et la région du Sud-Ouest, ProFac Facilities Management Services Inc. et Del Management Solutions Inc. offrent des services de gestion des installations.

Réalisation exceptionnelle pour l'exercice financier 2001/2002 : un taux mensuel moyen de vacance de 1,86 pour cent pour les biens-fonds pour lesquels la SIO exige des droits d'occupation. Les droits d'occupation s'appliquent aux biens-fonds qui sont inactifs. Le taux de 1,86 pour cent a dépassé la cible de la SIO visant un taux de vacance de 2 à 3 pour cent.



Services immobiliers

La division élabore des stratégies de marketing dans le but d'obtenir la juste valeur marchande dans les ventes de biens immobiliers. La division fournit également d'autres services : achat de biens-fonds et services immobiliers, planification et aménagement immobilier, gestion provisoire des biens-fonds et respect des règles environnementales pour toutes les activités immobilières connexes et la gestion du stock.

En 2001/2002, en suivant des stratégies axées sur la vente de biens-fonds et la rationalisation des actifs, la SIO a enregistré 47 millions de dollars en ventes de biens-fonds pour l'exercice financier.

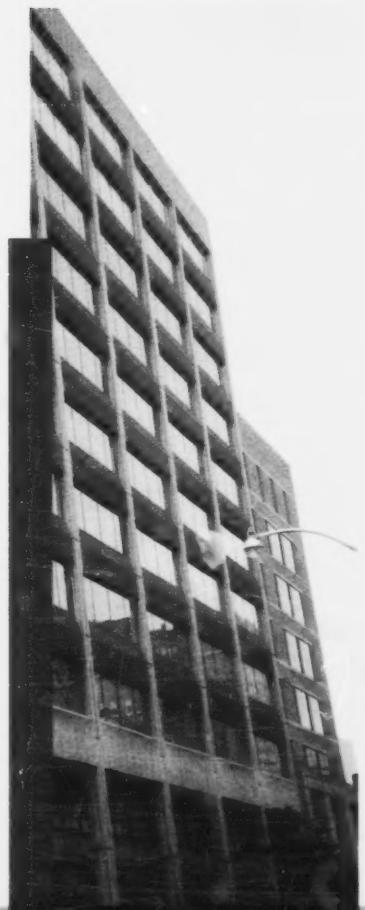
Direction de la gestion des projets

Cette importante division gère plus de 200 millions de dollars chaque année, en nouveaux projets de construction, dont des projets de constructions de grande envergure, des projets de réparations et de modification financés par les ministères et les organismes du gouvernement provincial.

La Direction de la gestion des projets a accompli des progrès remarquables en améliorant son service à la clientèle déjà impressionnant. En outre, la Direction a renforcé ses relations avec les clients en adoptant un nouveau mandat d'innovation et d'efficacité pour la SIO.

En 2001/2002, la Direction de la gestion des projets s'est fait un point d'honneur de réaliser plusieurs des objectifs de la SIO :

- Responsabilité pour l'exécution de 95 projets à des étapes de planification, de conception et de construction, pour une valeur totale estimée à un milliard de dollars.
- Exécution réussie de transactions pour des projets d'une valeur de 125 millions de dollars (calculée d'après les PCGR) pour divers types de projets.
- Plusieurs projets importants en chantier cette année, dont : les établissements correctionnels de Lindsay, Penetanguishene et Maplehurst, ainsi que le projet de centre de détention d'Ottawa-Carleton.
- Investissement de 14 millions de dollars dans des projets concernant des tribunaux à Brampton, Owen Sound et Chatham.
- Plus de 42 millions de dollars investis dans des projets de réparations, de location et d'améliorations générales.
- Recouvrement du coût de la plupart des projets auprès des ministères clients, la Direction facturant des honoraires comparables à ceux de l'industrie pour ses services.



DILIGENCE ENVIRONNEMENTALE RAISONNABLE À LA SIO

Depuis 1992, le Secrétariat du Conseil de gestion (SCG) suit un processus d'évaluation environnementale de portée générale pour les activités immobilières, conformément à la Loi sur les évaluations environnementales. L'évaluation environnementale de portée générale établit une procédure d'évaluation environnementale approuvée pour le Secrétariat du Conseil de gestion. Celui-ci peut ainsi effectuer des évaluations environnementales d'une façon uniforme pour toute une gamme d'activités liées à des biens-fonds appartenant au gouvernement de l'Ontario ou loués par ce dernier. La SIO est l'organisme responsable de la gestion du portefeuille immobilier du SCG, ce qui inclut des activités d'évaluation environnementale.

La SIO a proposé un projet pour le renouvellement de l'évaluation environnementale de portée générale. L'objectif de ce projet est de réviser et de mettre à jour l'évaluation environnementale de portée générale, et d'obtenir l'approbation du ministère de l'Environnement pour un plan de cinq à dix ans.

En février 2002, la SIO a obtenu l'approbation du ministre de l'Environnement pour le mandat de la nouvelle évaluation environnementale de portée générale. Des consultations avec tous les paliers de gouvernement et le public constituent l'un des aspects essentiels du projet de renouvellement.

La SIO est également en voie de mettre à jour le processus de patrimoine culturel et le manuel de directives. Ces documents représentent l'engagement du Secrétariat du Conseil de gestion et de la Société immobilière de l'Ontario de protéger et de gérer les ressources du patrimoine culturel dans le portefeuille du SCG et de la SIO.

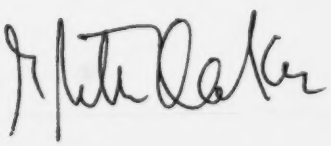
RESPONSABILITÉ EN MATIÈRE DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Les états financiers ci-joints de la Société immobilière de l'Ontario ont été préparés en conformité avec les principes comptables généralement reconnus du Canada; c'est à la direction qu'en revient la responsabilité. La préparation d'états financiers exige le recours à des prévisions fondées sur le jugement de la direction, particulièrement lorsque les opérations ayant un impact sur la période comptable actuelle ne peuvent être finalisées avec certitude qu'à une date postérieure. Les états financiers ont été élaborés adéquatement en respectant le seuil d'importance relative et à la lumière des renseignements disponibles au 14 juin 2002.

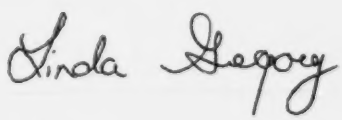
Le Conseil d'administration est responsable de s'assurer que la direction s'acquitte de ses responsabilitiés en matière de communication de l'infomation financière et de contrôles internes. La direction possède un système de contrôles internes conçu pour fournir une certitude raisonnable que des renseignements financiers fiables seront disponibles en temps utile. Ce système comprend des politiques et des procédures formelles ainsi qu'une structure organisationnelle qui prévoit une délégation de pouvoirs et une séparation de tâches adéquates. Une fonction de vérification interne, gérée par le Secrétariat du Conseil de gestion, permet d'évaluer régulièrement et de manière indépendante l'efficacité des contrôles internes et de rendre compte des résultats à la direction et au Conseil d'administration.

Les états financiers ont été vérifiés par le vérificateur provincial. Le vérificateur provincial a pour responsabilité de déterminer si, selon lui, les états financiers sont présentés avec fidélité, en conformité avec les principes comptables généralement reconnus. Le rapport du vérificateur, qui apparaît à la page suivante, expose la portée de l'examen et de l'opinion du vérificateur.

Au nom de la direction,



Peter Oakes
Directeur financier et trésorier
Le 14 juin 2002



Linda Gregory
Vice-présidente finance, contrôleuse
Le 14 juin 2002

RAPPORT DU VÉRIFICATEUR

Office of the
Provincial Auditor
of Ontario

Bureau du
vérificateur provincial
de l'Ontario

Box 105, 15th Floor, 20 Dundas Street West, Toronto, Ontario M5G 2C2
B.P. 105, 15e étage, 20, rue Dundas ouest, Toronto (Ontario) M5G 2C2
(416) 327-2381 Fax: (416) 327-9862

Rapport du vérificateur

À la Société immobilière de l'Ontario,
au président du Conseil de gestion du gouvernement
et au ministre des Finances

J'ai vérifié le bilan de la Société immobilière de l'Ontario au 31 mars 2002 et les états des résultats d'exploitation des bénéfices non répartis et de l'évolution des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la société au 31 mars 2002 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada.

Erik Peters

Toronto (Ontario)
Le 14 juin 2002

Erik Peters, FCA
Vérificateur provincial

BILAN

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE L'ONTARIO
(une société d'État de la province d'Ontario)
(en milliers de dollars)

au 31 mars	2002	2001
ÉLÉMENTS D'ACTIF		
ACTIF À COURT TERME		
Encaisse	13 101 $	3 447 $
Frais payés d'avance	690	24
Comptes débiteurs	8 593	10 997
Recouvrement du Secrétariat du Conseil de gestion pour les années postérieures (note 2)	2 500	9 435
	24 884	23 903
Immobilisations (note 3)	756	435
	25 640 $	24 338 $
PASSIF ET BÉNÉFICES NON RÉPARTIS		
PASSIF À COURT TERME		
Comptes créditeurs et charges à payer	5 985 $	8 189 $
Provision pour indemnités de départ (note 2)	2 500	9 435
Tranche des obligations de location-acquisition exigible à court terme (note 4b)	192	176
	8 677	17 800
Obligations de location-acquisition (note 4b)	93	72
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS	16 870	6 466
	25 640 $	24 338 $

Se reporter aux Notes accompagnant les états financiers

Au nom du Conseil :

Président :

Directeur :

ÉTAT DES RÉSULTATS ET DES BÉNÉFICES NON RÉPARTIS

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE L'ONTARIO
(une société d'État de la province d'Ontario)
(en milliers de dollars)

Exercice se terminant le 31 mars	2002	2001
REVENU		
Frais de gestion (note 6)	10 522 $	10 240 $
Remboursement des dépenses (au lieu des honoraires) (note 6)	34 088	24 239
Coûts directs récupérables (note 6)	4 339	10 948
Intérêt bancaire et autres revenus	399	297
	49 348 $	45 724 $
DÉPENSES		
Salaires et avantages sociaux	26 182 $	22 737 $
Dépenses de fonctionnement directes	10 293	17 488
Frais d'administration (note 6)	1 710	1 686
Amortissement	739	785
Intérêt versé sur les obligations de location-acquisition	20	13
	38 944	42 709
EXCÉDENT DE FONCTIONNEMENT NET AVANT LES INDEMNITÉS DE DÉPART	10 404	3 015
Provision pour indemnités de départ (note 2)	935	4 032
Recouvrement du Secrétariat du Conseil de gestion pour les années postérieures (note 2)	(935)	(4 032)
EXCÉDENT DE FONCTIONNEMENT NET	10 404 $	3 015 $
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS, DÉBUT DE L'EXERCICE	6 466	3 451
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS, FIN DE L'EXERCICE	16 870 $	6 466 $

Se reporter aux Notes accompagnant les états financiers

ÉTAT DES MOUVEMENTS DE TRÉSORERIE

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE L'ONTARIO
(une société d'État de la province d'Ontario)
(en milliers de dollars)

Exercice se terminant le 31 mars	2002	2001
MOUVEMENTS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT :		
Excédent de fonctionnement net	10 404 $	3 015 $
Redressement pour :		
Dépréciation	739	785
Provision pour indemnités de départ	(935)	(4 032)
Recouvrements du Secrétariat du Conseil de gestion pour les années postérieures (note 2)	935	4 032
	11 143	3 800
Changements aux fonds de roulement hors trésorerie		
Diminution (augmentation) des comptes débiteurs	2 404	(10 493)
Diminution (augmentation) des frais payés d'avance	(666)	65
Augmentation (diminution) des comptes créditeurs et des charges à payer	(2 204)	2 050
	10 677	(4 578)
MOUVEMENTS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT :		
Achat d'immobilisations (note 3)	(788)	(267)
MOUVEMENTS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT :		
Indemnités de départ versées en cours de l'exercice	(6 000)	(4 700)
Recouvrement des indemnités de départ du Secrétariat du Conseil de gestion au cours de l'exercice (note 2)	6 000	4 700
Remboursement des obligations de location-acquisition	(235)	(380)
	(235)	(380)
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie	9 654	(5 225)
Trésorerie, début de l'exercice	3 447	8 672
TRÉSORERIE, FIN DE L'EXERCICE	13 101 $	3 447 $

Se reporter aux Notes accompagnant les états financiers

NOTES ACCOMPAGNANT LES ÉTATS FINANCIERS

Exercice se terminant le 31 mars 2002

NATURE DES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ

La Société immobilière de l'Ontario (la Société) a été mise sur pied en vertu de la Loi de 1993 sur le plan d'investissement, à titre de société d'État de la province d'Ontario (la Province).

La Société offre des services de gestion de projets et de gestion immobilière aux ministères et aux organismes du gouvernement ontarien qui détiennent des éléments d'actif ou qui ont besoin des services immobiliers de la Société. La Société gère une superficie louable de 49,4 millions de pieds carrés dont 41,3 millions appartiennent à la Province et 8,1 millions sont loués du secteur privé, à différents endroits dans la Province. La Société ne détient pas le titre des terrains et des édifices gérés. Par conséquent, les terrains et les édifices ne sont pas inclus dans les présents états financiers. Selon les directives du ministre des Finances, tous les fonds excédentaires seront versés au Trésor de la province d'Ontario. Dans la détermination du montant payable, le cas échéant, le ministre des Finances s'assurera que le paiement ne nuira pas à la capacité de la Société à s'acquitter de ses dettes, à respecter ses obligations quand elles arrivent à échéance et à honorer ses engagements contractuels.

À titre de société d'État et d'organisme de services de la Province, la Société est exonérée de l'impôt sur les bénéfices.

1. SOMMAIRE DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Les présents états financiers ont été préparés en conformité avec les principes comptables généralement reconnus du Canada. Voici les principales conventions comptables que l'on a respectées dans le cadre de la préparation des présents états financiers :

a) Le recours aux prévisions
Pour préparer des états financiers qui respectent les principes comptables généralement reconnus du Canada, la direction doit faire des prévisions et des hypothèses relativement aux recettes et aux dépenses ayant un impact sur les éléments d'actif, de passif et les sommes connexes déclarés en date des états financiers. Les montants actuels peuvent différer de ces prévisions.

b) Immobilisations
Les immobilisations d'une valeur de plus de mille dollars dont la durée de vie utile s'étend au-delà de l'année en cours sont capitalisées selon le coût. Les immobilisations comprennent le matériel et les logiciels informatiques ainsi que les améliorations locatives; elles sont amorties selon la méthode de l'amortissement constant, sur une période de trois ans et pour la durée de la location, respectivement.

c) Régimes de prestations aux employés

Jusqu'au 29 novembre 2001, la Société fournissait des prestations de retraite à ses employés classifiés à temps plein, en participant à la Caisse de retraite des fonctionnaires et à la Caisse de retraite du Syndicat des employés de la fonction publique de l'Ontario, à savoir des caisses de retraite interentreprises à prestations déterminées.

Selon les modifications apportées à la Loi de 1993 sur le plan d'investissement, qui sont entrées en vigueur le 30 novembre 2001, les employés de la Société ne font plus partie de la fonction publique de l'Ontario. Les employés ayant participé à la Caisse de retraite des fonctionnaires ou à la Caisse de retraite du Syndicat des employés de la fonction publique de l'Ontario ont continué à contribuer à la Caisse de retraite des fonctionnaires après le 30 novembre 2001. Ce régime est justifié à titre de régime à cotisations déterminées puisque la Société ne possède pas suffisamment de renseignements pour mettre en application les principes comptables des régimes à prestations déterminées.

Les employés permanents à temps plein, embauchés après le 29 novembre 2001, participent à un régime de retraite et d'épargne à cotisations déterminées, administré par un tiers administrateur. La Société et l'employé versent le même montant à ce régime.

Les charges de retraite représentent les sommes que la Société a versées aux divers régimes, au cours de l'exercice.

2. INDEMNITÉS DE DÉPART

La provision pour indemnités de départ couvre les indemnités de départ du personnel associées à la réorganisation de la Société et à la sous-traitance de ses installations et de ses services de gestion immobilière. Ces indemnités de départ sont financées par le Secrétariat du Conseil de gestion (SCG). Les changements apportés à la provision pour indemnités de départ sont les suivants :

31 mars	2002	2001
Provision pour indemnités de départ, début de l'exercice	9 435 $	18 167 $
Réduction de la provision	(935)	(4 032)
Dépenses liées aux départs	(6 000)	(4 700)
Provision pour indemnités de départ, fin de l'exercice	2 500 $	9 435 $

3. IMMOBILISATIONS

Les immobilisations comprennent les éléments suivants :

31 mars			2002	2001
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Valeur comptable nette
Matériel et logiciels informatiques	1 500 $	1 238 $	262 $	177 $
Matériel et logiciels informatiques en location-acquisition	900	670	230	258
Améliorations locatives	528	264	264	-
	2 928 $	2 172 $	756 $	435 $

Le coût total des immobilisations s'élève à 1 060 $ (895 $ en 2001), dont 272 $ (628 $ en 2001) au chapitre de la location-acquisition. La Société a versé 788 $ (267 $ en 2001) en espèces pour l'acquisition des immobilisations.

Certaines immobilisations ne font pas partie des états financiers puisque le SCG les a offertes gratuitement à la Société.

4. ENGAGEMENTS DE LOCATION

a) Location-exploitation

Les contrats de location-exploitation sont imputés à l'exercice conformément aux modalités des ententes de location. Selon les modalités des contrats de location-exploitation relatifs aux espaces, aux véhicules et à l'équipement de bureau du gouvernement, la Société doit verser les frais de location suivants :

Pour l'exercice se terminant le 31 mars

2003	1 060 $
2004	103
2005	7
	1 170 $

b) Location-acquisition

La Société loue une partie de son équipement informatique et de ses véhicules. Les contrats de location qui représentent l'acquisition d'un élément d'actif et la création d'une dette sont enregistrés comme des achats d'éléments d'actif et la dette connexe est comprise dans les « obligations de location-acquisition ».

Le tableau suivant est un calendrier des montants minimaux de frais de location que la Société devra verser dans le cadre des contrats de location-acquisition qui prendront fin le 31 mars 2005. Le solde des obligations de location-acquisition y est également inclus.

Pour l'exercice se terminant le 31 mars	
2003	192 $
2004	95
2005	11
Total minimal des frais de location	298
Moins : montant de l'intérêt de 4,66 %	13
Solde de l'obligation	285
Moins : portion actuelle	192
Portion à long-terme	93 $

5. DÉPENSES CASUELLES

La Société agit en qualité d'agent du gouvernement de l'Ontario. À ce titre, la Société est en droit d'être dédommagée pour toutes les dépenses engagées en bonne et due forme dans l'exercice de son pouvoir exprès au nom du gouvernement ontarien.

6. OPÉRATIONS ENTRE PERSONNES APPARENTÉES

En plus de la trésorerie inscrite au bilan, la Société détient plusieurs autres comptes de résultats et un compte de réserve. Les fonds dans ces comptes sont détenus en fiducie et sont administrés au nom du SCG. Ils se rapportent directement à l'exploitation des propriétés appartenant au SCG et louées par celui-ci ainsi qu'aux services offerts aux autres ministères et organismes du gouvernement de l'Ontario. Au 31 mars 2002, les soldes en caisse de l'ensemble des comptes de résultats et du compte de réserve se chiffraient à 23 210 $ (38 646 $ en 2001) et à 119 551 $ (56 118 $ en 2001) respectivement.

Les comptes débiteurs comprennent 7 898 $ (10 854 $ en 2001) provenant du SCG et d'autres ministères.

Les frais d'administration comprennent : la comptabilité, les ressources humaines, la vérification, le traitement de l'information et des données, et les services de communication achetés du SCG.

Le coût des indemnités après-retraite non liées à une pension a été assumé par le SCG. Par conséquent, ces indemnités ne sont pas comprises dans l'État des résultats et des bénéfices non répartis.

La Société dépend de la Province, sur le plan économique, puisque toutes les sommes versées par la Province pour la prestation de services sont sous le contrôle du ministre / président du Conseil de gestion du gouvernement.

Les sources de revenu de la Société sont les suivantes :

a) Frais de gestion
Il s'agit des frais, établis en fonction du marché, imputés pour des services de gestion des installations et de l'actif et de gestion de projets concernant les éléments d'actif appartenant au SCG.

b) Remboursement des dépenses (au lieu des honoraires)
En attendant la mise en oeuvre de la tarification intégrale et la fin de la transition, les frais généraux engagés par la Société (baux négociés par des tiers, services financiers et juridiques, services de négociation, de vérification, de relations internes, de communications et de ressources humaines) sont financés par le SCG à titre d'affectation annuelle tout comme les coûts d'administration liés à la vente et à l'achat de propriétés au nom des ministères et les indemnités de départ des employés occasionnées par la transition et la mise en oeuvre de nouvelles mesures de prestation des services.

c) Coûts directs récupérables
Dans les régions du Nord et de l'Est, le personnel de la Société coordonne et fournit des services directs d'exploitation et d'entretien des immeubles à l'appui du portefeuille. Les coûts connexes sont recouvrables auprès du SCG et financés à partir des loyers payés au titre de l'exploitation et de l'entretien en vertu des baux.

7. CAISSES DE RETRAITE

Les contributions obligatoires de la Société aux caisses de retraite pour l'exercice se terminant le 31 mars 2002 se chiffrent à 675 $ (757 $ en 2001) et sont comprises dans le volet des salaires et des avantages sociaux de l'État des résultats et des bénéfices non répartis.

8. JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Les valeurs comptables de la trésorerie, des comptes débiteurs, des comptes créditeurs et des charges à payer se chiffrent très près de leur juste valeur en raison de l'échéance à court terme de ces instruments.

9. DIVULGATION DES TRAITEMENTS

La Loi de 1996 sur la divulgation des traitements dans le secteur public exige la divulgation des traitements des employés du secteur public de l'Ontario qui touchent un salaire annuel de plus de 100 000 $. Le tableau suivant fait donc état des salaires qu'ont touchés les employés concernés de la Société, pour l'année civile 2001.

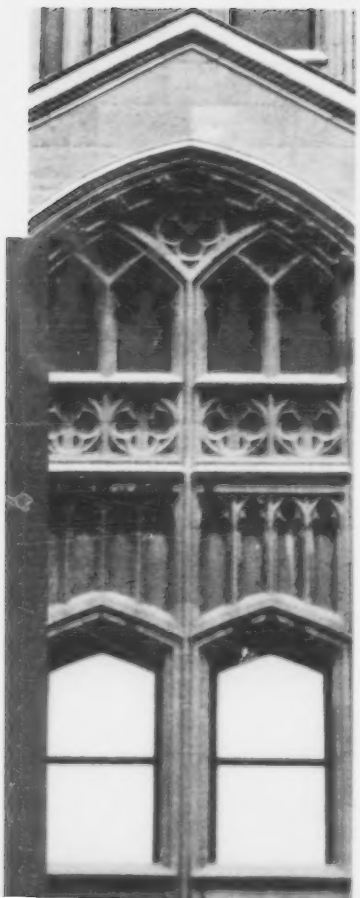
Nom	Poste	Salaire	Avantages imposables
Budd, Robert	Vice-président, Marketing immobilier	130 599 $	233 $
Farrugia, MaryLee	Vice-présidente directrice et avocate générale	159 994	706
Gregory, Linda	Directrice financière et trésorière	145 026	295
Hard, William	Vice-président, Contrôleur	117 712	224
Harney, James	Gérant des installations, North Bay-Timmins	112 499	149
Kessel, Clive	Vice-président, Projets spéciaux	107 888	253
Labelle, Hubert	Vice-président, Gestion des installations, région du Nord	137 957	226
Leroux, Peter	Vice-président directeur, Gestion des installations	160 899	715
Massiah, Erwin	Vice-président, Gestion des installations, région du Grand Toronto	127 972	232
Mazzotta, Angela	Vice-présidente, Services de soutien aux installations	132 270	238
Miele, Tony	Président-directeur général	242 328	409
Plamondon, Daniel	Vice-président, Gestion des projets	130 084	242
Robinson, Lori	Vice-présidente, Planification des biens	101 404	226
Searchfield, Bradley	Vice-président directeur, Gestion immobilière et ventes	141 860	688
Slater, Peter	Ingénieur de structure	153 637	252
Van Vliet, John	Vice-président, Gestion des installations, région du Sud-Ouest	115 306	226
Watkins, Reg	Gestionnaire principal des projets	107 632	212

RÉPERTOIRE DE LA SOCIÉTÉ

Conseil d'administration

Les membres du conseil d'administration de la SIO, nommé par le gouvernement, apportent à l'organisme une riche expérience des secteurs privé et public dans tous les domaines de l'immobilier. C'est leur vision de l'avenir, conjuguée au solide leadership de l'équipe de la haute direction de la SIO, qui a permis à la SIO de nouer des partenariats fructueux avec le secteur privé, dans le cadre de processus publics d'appels d'offres et de pratiques commerciales avec le secteur privé reconnues. La rémunération totale des membres du conseil d'administration pour l'exercice financier 2001/2002 a atteint 87 340 $.

N. Scott White - Président
Michael A. Barker
John J. Fogolin
Michael Fenn
Harold Gould
Malcolm Heins
Stephen Lim
David Lindsay
Richard Ling



Haute direction

Tony Miele	Président et chef de la direction
MaryLee Farrugia	Vice-présidente exécutive et avocate générale
Brad Searchfield	Vice-président exécutif, Division de la gestion immobilière et des ventes
Peter Leroux	Vice-président exécutif, Division des services aux installations
Peter Oakes	Directeur financier et trésorier
Tobin Lambie	Vice-président principal, Affaires internes

Renseignements

Renseignements généraux :	416 327-3937
Télécopieur :	416 327-1906
Sans frais :	1 877 863-9672
Adresse Internet :	www.orc.on.ca

Société
immobilière
de l'Ontario